

Salgsopstilling

Adresse: Tagrørvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: KT-0016-3454
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 03.05.2024



Beskrivelse:

I det populære ferieområde på Marielyst, ligger dette charmerende fritidshus. Roligt beliggende tæt på Bøtøskoven, det smukke naturreservat og i gåafstand til den fantastiske strand, der flere år i træk er kåret som Danmarks bedste. I cykelafstand findes området ved Lupintorvet, hvor der serveres god mad på kroen, velduftende brød hos bageren og lækre is fra ishuse. Herfra kan turen gå videre, mod den livlige by ved torvet i Marielyst, hvor der også er rig mulighed for at shoppe i de dejlige specialbutikker.

Huset er indenfor holdt i lyse farver og har et godt lysindfald fra de store vinduespartier. Huset er rummeligt med sine 154 kvm, fordelt på 4 gode soveværelser, åbent hvidt køkken i forbindelse med opholdsstuen, 2 gode badeværelser der er renoveret i 2023 samt godt stort bryggers område med vaskemaskine og tørretumbler.

Huset er løbende energi optimeret, så der i dag findes energivenlige varmepumper, der står for opvarmningen af opholdsrum og poolrum, samt markedets bedste affugter der sørger for korrekt indeklima i poolrummet. Derudover er der opsat ladestation til el-bil, og indlagt hurtigt fibernet på ejendommen.

Husets hjerte er det store aflukkede pool- og wellnessområde. Her finder I den skønne pool med rutschebane, den store standvandsspa og poolbaren hvorfra der kan serveres kølige drinks. Den afslappende badetur kan afsluttes med en tur i saunaen, inden I putter jer i sofaen foran tv-et og lytter til den knitrende ild fra den åbne pejs.

Udenfor venter den dejlige træterrasse, som man kan gå barfodet ud på, i de dejlige lune sommerdage. Huset er holdt i autentisk sommerhusstil med sortmalet træbeklædning og hvide vinduer. Taget er skiftet i 2021.

Der foreligger udlejningsaftale med bureau, årligt for 325.000 kr, og har potentiale for mere. Nuværende aftale kan opsiges med kort varsel

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Tagrørvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: KT-0016-3454
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

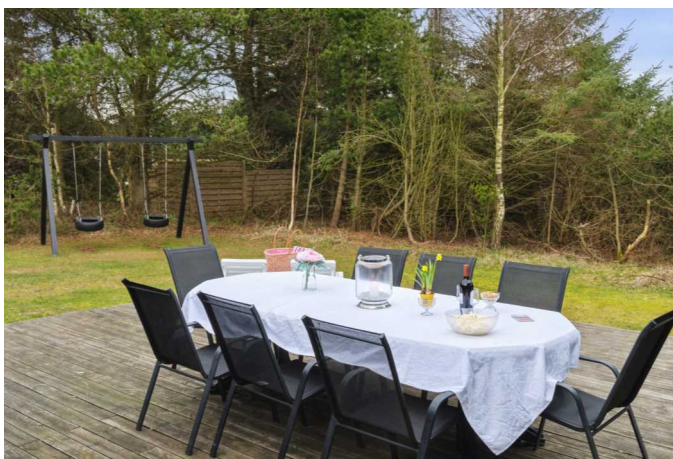
Dato: 03.05.2024



Adresse: Tagrørvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

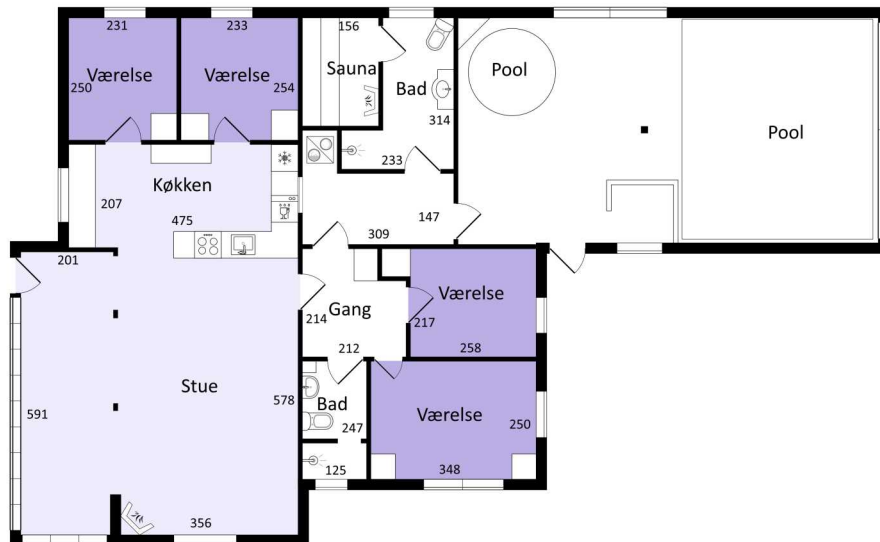
Sagsnr.: KT-0016-3454
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 03.05.2024



Adresse: Tagrørvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: KT-0016-3454
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 03.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tagrørvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: KT-0016-3454
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 03.05.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	7 aff Bøtø By, Væggerløse
BFE-nr.:	3136695
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972/1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.779.000 kr.
Grundværdi:	464.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.423.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	371.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Electrolux køl/frys
Ekstra køleskab
Voss keramisk
komfur Thermex
emfang Mikroovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Arealer

Grundareal udgør:	1.006 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	154 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2019-2031
Kommuneplan 2023 - 2035 (Forslag)
Marielyst sommerhusbebyggelse, Elkenøre/Sildestrup/Stovby Klit
Marielyst sommerhusbebyggelse, Elkenøre/Sildestrup/Stovby Klit (Forslag)

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.08.1954 lbnr. 1007165042 Afvandingskommissionskendelse - Akt 30_M_620 - Tinglyst med 33 dato-løbenumre Se bilag ca48229a-f131-491a-9963-7e0b0a1d5692
Nr. 2 lyst d. 19.05.1960 lbnr. 3514-30 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 7AOP Filnavn: 30_C_621
Nr. 3 lyst d. 21.05.1960 lbnr. 3571-30 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger hegn, hegnsmur mv Filnavn: 30_C_621
Nr. 4 lyst d. 18.04.1963 lbnr. 2389-30 Tillægstekst Dok om vandværk mv, grundejerforening mv KORREKT AKT: 30_O_98 Filnavn: 30_O_99
Nr. 5 lyst d. 01.06.1963 lbnr. 3625-30 Tillægstekst Dok om vandværk mv KORREKT AKT: 30_O_98 Filnavn: 30_C_621
Nr. 6 lyst d. 11.01.1972 lbnr. 494-30 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 30_T_41
Nr. 7 lyst d. 20.09.1988 lbnr. 16219-30 Tillægstekst Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag Filnavn: 30_AK_111
Nr. 8 lyst d. 15.01.2019 lbnr. 1010421516 Tillige tinglyst under dato-løbenr. se bilag dd27f6c5-5d0f-49e0-a74e-758048fa81dd + 31.01.2019-1010465041, 01.08.2019-1010991383, Filnavn: 3194d5ee-0b84-4bb8-85b0-082a39bf931f

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tagrørvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: KT-0016-3454
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 03.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Tagrørvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: KT-0016-3454
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 03.05.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse
Grundejerforening, anslået, jvf. sælger
Kystbeskyttelsekr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år7.258
5.902
4.764
2.173
116
400
975Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.2.795.000
18.650
6.500
2.820.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

21.588

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.358 md./ 196.302 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.918 md./ 155.018 år v/26,96%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2024
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Tagrørvej 8, 4873 Væggerløse
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: KT-0016-3454
Ejerudgift/md.: kr. 1.799

Dato: 03.05.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Gæld udenfor købesummen:
--	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering